

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 36 /2022/TB/HĐQT/NLG

TP. HCM, ngày 21 tháng 11 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM

- Tên tổ chức : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
- Mã chứng khoán : NLG
- Địa chỉ trụ sở chính : Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower
06 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú
Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : (84-28) 54 16 17 18
- Fax : (84-28) 54 17 18 19
- Người thực hiện công bố thông tin: Trần Thanh Phong

Chức vụ: Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT/Người được ủy quyền công bố thông tin

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

- Nghị quyết HĐQT v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu đợt 2 theo hình thức riêng lẻ với tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá tối đa 500 tỷ đồng (năm trăm tỷ đồng).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 21 /11/2022 tại đường dẫn: <https://namlongvn.com/co-phieu/cong-bo-thong-tin/tai-lieu-khac/>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Nghị quyết số 41/2022/NQ/HĐQT/NLG.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN



TRẦN THANH PHONG
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC HĐQT

**NAM LONG INVESTMENT
CORPORATION**

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No.: 36 /2022/TB/HĐQT/NLG

Hochiminh City, 21st Nov 2022

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL**

To: - The State Securities Commission
- Hochiminh Stock Exchange

- Organization name : NAM LONG INVESTMENT CORPORATION
 - Securities Symbol : NLG
 - Address : Floor 11th, Capital Tower
06 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward
District 7, Hochiminh City, Vietnam
 - Telephone : (84-28) 54 16 17 18
 - Fax : (84-28) 54 17 18 19
 - Submitted by : Mr. Tran Thanh Phong
Position: Permanent Vice Chairman/Party authorized to disclose information
- Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

Content of Information disclosure:

- Resolutions of the Board regarding approving the plan of 2nd bond issuance of Nam Long Investment Corporation by way of private placement with the total face value of VND500 bil (Five hundred billion dong).

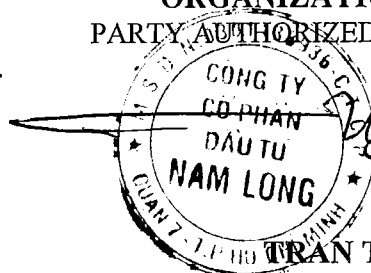
This information was disclosed on Company's website on 21st Nov 2022. Available at the following link: <https://namlongvn.com/stock/information-disclosure/other-documents/>

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Attachment:

- Resolution No. 41/2022/NQ/HĐQT/NLG.

**ORGANIZATION REPRESENTATIVE
PARTY AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION**



TRAN THANH PHONG
PERMANENT VICE CHAIRMAN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Nam Long Investment Corporation

Capital Tower, tầng 11, số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú, quận 7, TP. HCM, Việt Nam
Capital Tower, Floor 11th, No. 6 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, HCMC, Vietnam
ĐT/Tel: (028) 54 16 17 18 - Fax: (028) 54 17 18 19 - Web: www.namlongvn.com

Số/No.: 41/2022/NQ/HĐQT/NLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 11 năm 2022
Ho Chi Minh City, dated 21 / 11 / 2022

**NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
RESOLUTION OF BOARD OF DIRECTORS**

**V/v: Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Re: Approving the bond issuance plan of Nam Long Investment Corporation**

Căn cứ:

Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/6/2020 and regulations guiding the implementation of the Law on Enterprises;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019 and regulations guiding the implementation of the Law on Securities;
- Nghị định 153/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("Nghị định 153");
Decree No. 153/2020/ND-CP dated 31/12/2020 of the Government regarding the private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering and trading of corporate bonds to the international market ("Decree 153");
- Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ("Decree 65") ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 153
Decree No. 65/2022/ND-CP ("Decree 65") issued by Government on September 16, 2022 regarding amendments, supplementation to Decree 153;
- Nghị quyết Số 07a/2022/NQ/HĐQT/NLG của Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT") ngày 08/03/2022 về việc phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu ("Phương án phát hành trái phiếu") của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long với sự đầu tư của International Finance Corporation ("Nghị Quyết 07a")
Resolution No. 07a/2022/NQ/HDQT/NLG of Board of Directors ("BOD") dated March 08th, 2022 regarding the approval of the bond issuance plan ("Bond issuance plan") of Nam Long Investment Corporation with the investment of International Finance Corporation ("Resolution 07a")
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công Ty");
Charter of Nam Long Investment Corporation ("Company");

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
BOARD OF DIRECTORS OF NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

**QUYẾT NGHỊ
RESOLVED**

ĐIỀU 1:
ARTICLE 1

Phê duyệt điều chỉnh/bổ sung phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ đợt 2 mệnh giá tối đa 500.000.000.000 đồng (năm trăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu Đợt 2") đã được HĐQT của Công Ty phê duyệt theo Nghị Quyết 07a. Phương án điều chỉnh/bổ sung được đính kèm tại phụ lục ("Phụ Lục") của Nghị quyết này ("**Phương Án Phát Hành**").

*Approving the supplementation/amendment of bond issuance of 2nd offering by the private placement with the total maximum face value of VND 500,000,000,000 (five hundred billion dong) (the "Bonds of 2nd Offering") which was approved by BOD of the Company in accordance with Resolution 07a. The issuance plan with supplementation/amendment is attached hereto as schedule ("**Schedule**") of this Resolution ("**Issuance Plan**").*

ĐIỀU 2:
ARTICLE 2:

Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc phát hành Trái Phiếu Đợt 2 cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu Đợt 2 nêu tại Phương Án Phát Hành.

Approving the plan of use of proceeds from the issuance of the Bonds of 2nd Offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan on arrangement of resource to repay the Bonds of 2nd Offering as stated in the Issuance Plan.

ĐIỀU 3:
ARTICLE 3:

Phê duyệt việc Công ty Cổ phần Nam Long VCD là đơn vị bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán Trái Phiếu Đợt 2 của Công Ty.

Approving that Nam Long VCD Corporation will be the guarantor for payment obligation of the Company related to the Bonds of 2nd Offering.

ĐIỀU 4:
ARTICLE 4:

Phê duyệt các điều khoản, các giao dịch và việc thực hiện các điều khoản và giao dịch liên quan đến Trái Phiếu Đợt 2 như được dự liệu trong (i) Hợp đồng đặt mua trái phiếu (Bond Subscription Agreement) (bao gồm cả giá mua (Subscription Price)), (ii) giấy chứng nhận Trái Phiếu Đợt 2, (iii) các hợp đồng bảo đảm (security documents), và (iv) các tài liệu tài chính khác mà Công Ty là một bên ký kết và việc ký kết các tài liệu tài chính đó.

Approving the terms of, and the transactions relevant to the Bonds of 2nd Offering contemplated by (i) the Bond Subscription Agreement (including the Subscription Price), (ii) the 2nd Offering Bonds certificates, (iii) security documents, and (iv) other financing documents to which the Company is a party, and the execution thereof.

ĐIỀU 5:
ARTICLE 5:

Phê duyệt việc đăng ký, lưu ký Trái Phiếu Đợt 2 tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("**VSD**") theo quy định của pháp luật hiện hành sau khi hoàn tất việc phát hành Trái Phiếu Đợt 2 theo Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt.

*Approving registration and depository of the Bonds of 2nd Offering at Vietnam Securities Depostary and Clearing Corporation ("**VSD**") as requested by current Law after completing the issuance of the Bonds of 2nd Offering in accordance with the approved Issuance Plan.*

ĐIỀU 6:
ARTICLE 6:

Hội Đồng Quản Trị thống nhất ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT của Công Ty hoặc người được Chủ tịch HĐQT của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

The Board of Directors agrees to authorise the Chairman of the BOD of the Company or the person being authorized by the Chairman of the BOD of the Company, based on the specific situation, to have full authority to decide and be responsible for the implementation of the followings:

- i. Chỉ đạo Ban Điều hành và quyết định các vấn đề liên quan tới việc phát hành Trái Phiếu Đợt 2 và bảo lãnh trên cơ sở đảm bảo lợi ích của Công ty;
To direct the Management Board and decide the matters relating to the issuance of the Bonds of 2nd Offering and the guarantee to ensure the Company's benefits;
- ii. Đàm phán, ký kết, tổ chức thực hiện hoặc ủy quyền lại cho một hoặc một số người cụ thể (nếu phù hợp) để đàm phán và ký kết tất cả các tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu Đợt 2, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
To negotiate, sign, organise the implementation or re-authorise one or some specific persons (if appropriate) to negotiate and sign all documents in relation to the issuance of the Bonds of 2nd Offering, including, but not limited to:
 - a) hợp đồng đặt mua trái phiếu, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng thế chấp, các hợp đồng khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu Đợt 2; và
bond subscription agreement, guarantee agreement; mortgage agreements, other agreements related to the issuance of the Bonds of 2nd Offering; and
 - b) các văn bản và tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu Đợt 2 và bất kỳ sửa đổi, bổ sung, thay thế nào của các tài liệu nói trên.
other documents and materials in relation to the issuance of the Bonds of 2nd Offering, any amendment, supplement or replacement thereof.
- iii. Chủ động thiết lập hồ sơ đăng ký phát hành trái phiếu gửi cho cơ quan thẩm quyền; đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và điều kiện chi tiết của trái phiếu (bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ) theo yêu cầu của cơ quan thẩm quyền (nếu có). Quyết định việc đăng ký, lưu ký trái phiếu và thời điểm giao dịch trái phiếu tập trung (nếu có) theo quy định hiện hành.
to actively prepare bond issuance registration documents to provide to authorities as required; and take initiative in adjusting the issuance plan and detailed conditions (including supplementation, modification and completion of documents) as requested by authorities (if any). Decide Bond's registration, depositary and time for centralised trading (if any) in accordance with current regulations.

ĐIỀU 7:
ARTICLE 7:

Những nội dung này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ giữ nguyên giá trị và hiệu lực cho đến khi Công ty đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ hoàn trả đối với Trái Phiếu Đợt 2 nêu trên.

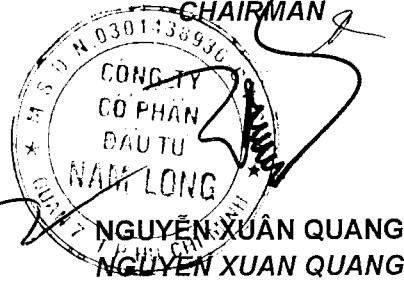
These resolutions will take effect from the signing date and remain full force and effect until the Company has fulfilled all its repayment obligations with respect to the Bonds of 2nd Offering.

Nơi nhận:

Recipients:

- Thành viên HĐQT
BOD's members
- Ban Giám đốc
Board of Management
- Tổ Chức Tài Chính Quốc Tế
International Finance Corporation

TM TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PP. BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN



1
1
NK
JP
DÁ
•M
1
1

**PHỤ LỤC
SCHEDULE**

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ
CORPORATE BONDS ISSUANCE PLAN**

Điều chỉnh phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ cho đợt 2 đã được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Nghị quyết 07a/2022/NQ/HĐQT/NLG ngày 08/03/2022
Amendment/Supplementation of bond issuance plan for 2nd offering which was approved by BOD according to Resolution 07a/2022/NQ-HĐQT/NLG dated March 8th, 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

A. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA VIỆC PHÁT HÀNH/ LEGAL BASIS FOR THE ISSUANCE

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020 and regulations guiding the implementation of the Law on Enterprises;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán (“Luật Chứng khoán”);
Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26, 2019 and regulations guiding the implementation of the Law on Securities (“Law on Securities”);
3. Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Nghị định 153”);
Decree No. 153/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government regarding the private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering and trading of corporate bonds to the international market (“Decree 153”);
4. Nghị định số 65/2022/NĐ-CP (“Nghị định 65”) ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 153;
Decree No. 65/2022/ND-CP (“Decree 65”) issued by Government on September 16, 2022 regarding amendments, supplementation to Decree 153;
5. Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công Ty” hoặc “NLG” hoặc “Nam Long” hoặc “Tổ Chức Phát Hành”).
Charter of Nam Long Investment Corporation (“Company” or “NLG” or “Nam Long” or “Issuer”).

B. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU / PLAN ON ISSUANCE OF CORPORATE BONDS:

I. Thông tin về tổ chức phát hành / Information of the issuer:

1. Tổ Chức Phát Hành : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Issuer Nam Long Investment Corporation
- Địa chỉ trụ sở chính : Số 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Headquarters

No. 6, Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City

- Loại hình doanh nghiệp : Công ty cổ phần đại chúng
Company form *Public joint stock company*
- Điện thoại : 028.5416 1718
Phone
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 0301438936, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 11/11/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
Enterprise registration certificate *No. 0301438936, first issued on 27 December 2005 and amended for the 25th time on November 11, 2022 by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment.*
- Vốn điều lệ : 3.840.803.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn tám trăm bốn mươi tỷ tám trăm lẻ ba triệu đồng)
Charter capital *VND3,840,803,000,000 (In words: Three trillion eight hundred and forty billion eight hundred and three million dong).*
- Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Xuân Quang – chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Legal representative *Mr. Nguyen Xuan Quang – position: Chairman of the Board of Directors*
- Lĩnh vực hoạt động chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Main field of practice *Business on real estate, land use rights of the owner, user, or lessee*
- Số tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của đợt chào bán : Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Số tài khoản: 0100100059764006
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông
Account receiving proceeds from bond issuance *Account Owner: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long*
Account Number: 0100100059764006
Orient commercial Joint Stock Company
2. Tổ Chức Bảo lãnh trả nợ : Công ty Cổ phần Nam Long VCD
Guarantor for debt payment *Nam Long VCD Corporation*
- Địa chỉ trụ sở chính : 21-23, Đường số 3, Khu dân cư Nam Long, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Headquarter

No. 21-23, Street No. 3, Nam Long Residential Area, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province, Vietnam

Loại hình doanh nghiệp	: Công ty cổ phần
<i>Company form</i>	<i>Joint stock company</i>
Điện thoại	: 028.5414 1516
<i>Phone</i>	
Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	: Số 1101382043, đăng ký lần đầu ngày 09/06/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 04/07/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp
<i>Enterprise registration certificate</i>	<i>No. 1101382043, first issued on June 09, 2011 and amended for the 6th time on July 04, 2021 by Long An Province Department of Planning and Investment</i>
Vốn điều lệ	: 1.888.191.150.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn tám trăm tám mươi tám tỷ một trăm chín mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng)
<i>Charter capital</i>	<i>VND1,888,191,150,000 (In words: One thousand eight hundred and eighty-eight billion one hundred and ninety-one million one hundred and fifty thousand dong)</i>
Người đại diện theo pháp luật	: Ông Nguyễn Xuân Quang – chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị
<i>Legal representative</i>	<i>Mr. Nguyen Xuan Quang – position: Chairman of the Board of Directors</i>
Lĩnh vực hoạt động chính	: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
<i>Main field of practice</i>	<i>Business on real estate, land use rights of the owner, user, or lessee</i>

II. Mục đích phát hành trái phiếu / *Purpose of bond issuance:*

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu Đợt 2 cho mục đích thực hiện dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (bằng hình thức góp vốn vào công ty con của Tổ Chức Phát Hành là Công ty Cổ phần Nam Long VCD).

The Issuer intends to use the proceeds from the Bonds of 2nd Offering for the purpose of project development – Waterpoint Phase 2 (by the method of increasing capital in a subsidiary of the Issuer - Nam Long VCD Corporation).

Tình trạng pháp lý: Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 đã có các phê duyệt chính từ các cơ quan có thẩm quyền như sau:

- Các quyết định giao đất thực hiện dự án;
- Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Vàm Cỏ Đông, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

- Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các tiểu khu thuộc Khu đô thị Vàm Cỏ Đông, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Legal status: Project Waterpoint Phase 2 has obtained following approvals from authorities:

- *Land allocation decisions;*
- *Approved detailed master planning of 1/2000 ratio of Vam Co Dong Urban Area, An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province;*
- *Approved detailed master planning of 1/500 ratio of sub-areas in Vam Co Dong Urban Area, An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province;*

Rủi ro đầu tư dự án Waterpoint Giai đoạn 2:

- Tiến độ phê duyệt pháp lý của việc phát triển dự án từ các cơ quan có thẩm quyền của nhà nước có thể có rủi ro chậm trễ;
- Tình hình thị trường bất động sản trong thời gian sắp tới có thể ảnh hưởng đến tiến độ phát triển dự án. Cụ thể hơn, thời gian phát triển dự án có thể bị ảnh hưởng do:
 - o Tỷ lệ hấp thụ các sản phẩm bất động sản nhà ở;
 - o Tình hình cư dân cư trú tại dự án;
 - o Các yếu tố vĩ mô khác như việc tiếp cận các khoản vay phát triển dự án, các khoản vay mua nhà ở cho người mua nhà, lãi suất, vv.

Investment risk from Project Waterpoint Phase 2:

- The legal approval progress of project development from competent authorities may have risk of delay.
- Upcoming real estate market conditions may affect the progress of project development. In particular, project development timeline may be affected due to:
 - o Absorption rate of residential units real estates;
 - o Resident status of the project;
 - o Other macro-economic factors such as capability of accessing loans for project development, loans for homebuyers, interest rate, etc.

III. Đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu/ *Satisfaction of bond issuance conditions:*

Tổ Chức Phát Hành đáp ứng và tuân thủ các điều kiện chào bán Trái Phiếu Đợt 2 theo quy định tại Điều 9, 10 Nghị Định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65, cụ thể như sau:

The Issuer meets and complies with the conditions for the Bonds of 2nd Offering offering as prescribed under Articles 9, 10 of Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65, specifically as follows:

<p>Nội dung liên quan <i>Relevant contents</i></p>	<p>Hiện trạng <i>Status</i></p>
<p>Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam</p> <p><i>The issuing company is a joint stock company, or a limited liability company established and operating under Vietnamese law</i></p>	<p>Đáp ứng / <i>Satisfied.</i></p> <p>Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2005 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm), Tổ Chức Phát Hành đăng ký hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần.</p> <p><i>Basis: Enterprise Registration Certificate No. 0301438936 first issued by Ho Chi Minh City</i></p>

<p>Nội dung liên quan</p> <p>Relevant contents</p>	<p>Hiện trạng</p> <p>Status</p>
	<p><i>Department of Planning and Investment on 27 December 2005 (amended and supplemented from time to time), the Issuer registers its business under the form of a joint stock company.</i></p>
<p>Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu</p> <p><i>Full payment of both principal and interest of the issued bonds or full payment of due debts for 03 consecutive years before the bond issuance</i></p>	<p>Đáp ứng / Satisfied.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ các khoản gốc và lãi của các trái phiếu đã phát hành và đã thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn khác trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.</p> <p>Căn cứ: Báo cáo tài chính kiểm toán (riêng và hợp nhất) năm 2019, 2020, 2021 của Công Ty.</p> <p><i>The Issuer has fully paid the principal and interest of the issued bonds and has made full payment of other due debts for 03 (three) consecutive years prior to the Bond issuance.</i></p> <p><i>Basis: Audited Financial Statements (separate and consolidated) of 2019, 2020 and 2021 of the Company.</i></p>
<p>Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành</p> <p><i>Satisfy financial safety ratios and operational safety ratios in accordance with specialized laws</i></p>	<p>Không áp dụng / Not applicable.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn trong hoạt động.</p> <p><i>The Issuer does not conduct business in industries where specialized laws require financial adequacy ratios and operational safety ratios.</i></p>
<p>Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt và chấp thuận bởi cấp có thẩm quyền</p> <p><i>The Bond Issuance Plan has been approved and consented to by the competent authority</i></p>	<p>Tuân thủ / Compliant.</p> <p>Phương Án Phát Hành sẽ được Hội Đồng Quản Trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.</p> <p><i>The Bond Issuance Plan will be approved by the Board of Directors of the Issuer in accordance with the law and the Charter of the Issuer.</i></p>
<p>Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định</p>	<p>Đáp ứng / Satisfied</p> <p>Căn cứ: Báo cáo tài chính năm 2021 được kiểm toán (riêng và hợp nhất).</p>

<p>Nội dung liên quan Relevant contents</p>	<p>Hiện trạng Status</p>
<p><i>Having financial statements for the year immediately preceding the year of issuance audited by a qualified auditing organization as regulated.</i></p>	<p>Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam) là một tổ chức kiểm toán độc lập thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán và Luật Kiểm toán Độc lập.</p> <p><i>Basis: Audited financial statements for 2021 (separated and consolidated)</i></p> <p><i>Ernst & Young Viet Nam Limited is an independent audit organization on the list of audit organizations approved by the State Securities Commission to audit according to the provisions of the Law on Securities and the Law on Independent Auditing.</i></p>
<p>Đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư tổ chức chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán</p> <p><i>Bond purchasers are professional securities institutional investors in accordance with securities laws</i></p>	<p>Tuân thủ / Compliant.</p> <p>Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho các nhà đầu tư tổ chức chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.</p> <p><i>The Issuer only offers to professional securities institutional investors in accordance with securities laws.</i></p>

IV. Điều kiện, điều khoản cơ bản của trái phiếu dự kiến chào bán (“Trái Phiếu”) / Basic terms and conditions of the bonds to be offered (“Bonds”):

- (a) Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành đợt 2: tối đa 500 (năm trăm) trái phiếu tại 100% mệnh giá, tương đương với tổng mệnh giá Trái Phiếu là 500.000.000.000 VND (năm trăm tỷ Đồng) (gọi chung là “Trái Phiếu Đợt 2”)
- Total volume of bonds to be issued in 2nd offering: maximum 500 (five hundred) bonds at 100% par value, equivalent to the total par value of the Bonds of VND500,000,000,000 (five hundred billion dong (generally called the “Bonds of 2nd Offering”)*
- (b) Mệnh giá Trái Phiếu Đợt 2: 1.000.000.000 VND (một tỷ Đồng)/Trái Phiếu
- Par value of the Bonds of 2nd Offering: VND1,000,000,000 (one billion VND)/Bond*
- (c) Kỳ hạn Trái Phiếu Đợt 2: Tối đa 7 năm
- Bond term: Up to 7 years*
- (d) Đồng tiền phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam
- Issuance and payment currency: Vietnam Dong*
- (e) Hình thức Trái Phiếu Đợt 2: các Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức Bút toán ghi sổ và/hoặc Dữ liệu điện tử, cấp trích lục Sổ Đăng Ký khi có yêu cầu.
- Form of Bonds: The Bonds are issued in the form of Journal entry and/or Electronic data, and extracts of the Register upon request.*

- (f) Loại hình Trái Phiếu Đợt 2: Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm.

Type of Bonds of 2nd Offering: The Bonds are non-convertible bonds, without warrants, and secured by assets.

- (g) Tài sản bảo đảm: các tài sản theo bảng dưới đây được dùng để bảo đảm cho toàn bộ trái phiếu theo phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ đã được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Nghị quyết 07a/2022/NQ/HĐQT/NLG ngày 08/03/2022, bao gồm Trái Phiếu Đợt 2:

Secured assets: assets as stated in below table are used as secured assets for all bonds mentioned in the bond issuance plan by private placement, which was approved by Board of Directors according to Resolution No. 07a/2022/NQ/HĐQT/NLG dated March 08, 2022, including Bonds of 2nd Offering:

<u>Tài sản bảo đảm</u> <u>Secured assets</u>	<u>Giá trị hiện tại của tài sản bảo đảm</u> <u>Current value of the secured assets</u>	<u>Tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm</u> <u>Legal status of the secured assets</u>	<u>Việc đăng ký biên pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký biên pháp bảo đảm</u> <u>Mortgage registration which complies with law regulation regarding mortgage registration</u>	<u>Thứ tự thanh toán của nhà đầu tư nắm giữ trái phiếu khi xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nợ</u> <u>Payment raking of bondholders upon enforcement of secured assets</u>
Tài khoản thế chấp tiền mặt số 0100100059765002 được mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông <i>Mortgaged Account No. 0100100059765002 opened at Orient Commercial Joint Stock Bank</i>	0 đồng/ 0 VND (số dư tiền tài khoản tại từng thời điểm sẽ được xác định theo thỏa thuận với nhà đầu tư và phù hợp với hợp đồng đặt mua trái phiếu) <i>(Account cash balance from time to time will be determined as agreed with investor and in accordance with bond</i>	Đầy đủ <i>Sufficient</i>	Đăng ký với Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm – Bộ tư pháp theo số đơn đăng ký 1459766854 <i>Registered with National Registration Agency for Secured Transactions by registration No. 1459766854</i>	Thứ tự đầu tiên <i>First order</i>

	<i>subscription agreement)</i>			
Cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Nam Long VCD do Tổ Chức Phát Hành sở hữu, tương ứng với 51% vốn điều lệ <i>Ordinary shares in Nam Long VCD Corporation owned by the Issuer, equivalent to 51% of charter capital</i>	1.850 tỷ đồng, tương ứng với 51% giá trị thị trường của 100% vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Nam Long VCD, được định giá bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) VND 1,850 billion, equivalent to 51% of the market value of 100% equity of Nam Long VCD Corporation, valued by PwC (Vietnam) Co., Ltd.	Đầy đủ <i>Sufficient</i>	Đăng ký với Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm – Bộ Tư pháp theo số đơn đăng ký 2051949156 <i>Registered with National Registration Agency for Secured Transactions by registration No. 2051949156</i>	Thứ tự đầu tiên <i>First order</i>
Cổ phần phổ thông và Cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần NNH Mizuki do Tổ Chức Phát Hành sở hữu, tương ứng với 50% vốn điều lệ <i>Ordinary shares and dividend preference shares in NNH Mizuki Joint Stock Company owned by the Issuer, equivalent to 50% of the charter capital</i>	1.501 tỷ đồng, tương ứng với 50% giá trị thị trường của 100% vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần NNH Mizuki, được định giá bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) VND 1,501 billion, equivalent to 50% of the market value of 100% equity of NNH Mizuki Joint Stock Company, valued by PwC (Vietnam) Co., Ltd.	Đầy đủ <i>Sufficient</i>	Đăng ký với Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm – Bộ Tư pháp theo số đơn đăng ký 1459763714 <i>Registered with National Registration Agency for Secured Transactions by registration No. 1459763714</i>	Thứ tự đầu tiên <i>First order</i>

Tài sản bảo đảm có thể thay đổi theo thỏa thuận của Tổ Chức Phát Hành và nhà đầu tư tại hợp đồng mua bán trái phiếu.

Secured assets may be changed according to agreement between the Issuer and investor in bond subscription agreement.

(h) Lãi suất danh nghĩa dự kiến/ Expected nominal interest rate:

Lãi suất cố định hàng năm được tính toán bằng tổng của Lãi Suất Cơ Bản Cố Định tính theo VNĐ cộng biên độ 3,5% /năm;

The annual fixed interest rate is calculated by the sum of the VND Fixed Base Rate plus the margin of 3.5%/year;

Trong đó/ *In which:*

“Lãi Suất Cơ Bản Cố Định tính theo VNĐ” có nghĩa là mức lãi suất cố định được nhà đầu tư và Tổ Chức Phát Hành thỏa thuận bằng Việt Nam Đồng, và được xác định tại thời điểm giải ngân.

“VND Fixed Base Rate” means, the fixed interest rate agreed by the investor and the Issuer in VND, and specified at the time of disbursement;

(i) Đợt chào bán: Trái Phiếu Đợt 2 được chào bán thành một đợt duy nhất với tối đa 500 Trái Phiếu, dự kiến phát hành vào Quý 4/2022

Offering: The Bonds of 2nd Offering are offered in a single tranche with a maximum of 500 Bonds, expected to be issued in Quarter 4/2022.

V. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại Trái Phiếu Đợt 2 trước hạn/ Terms and Conditions on the Bonds of 2nd Offering redemption before maturity:

Việc mua lại trái phiếu trước hạn sẽ được thực hiện vào năm thứ 03, năm thứ 05, hoặc theo thỏa thuận với nhà đầu tư. Chi tiết việc Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn Trái Phiếu Đợt 2 sẽ theo quy định tại Hợp đồng mua bán trái phiếu (Bond Subscription Agreement) với các nhà đầu tư liên quan, và các trường hợp pháp luật quy định bắt buộc mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của nhà đầu tư.

Early redemption of the Bonds of 2nd Offering will be carried out in the 3rd and 5th years, or as agreed with investor. Details of early redemption of the Bonds of 2nd Offering by the Issuer will be specified in the Bond Subscription Agreement with relevant investor, and in cases where the law stipulates that it is compulsory to buy back bonds before maturity at the request of investor.

VI. Một số chỉ tiêu tài chính của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kề trước năm phát hành và sự thay đổi sau khi phát hành/ Some financial indicators of the Issuer in three consecutive years preceding the year of issuance and changes after the issuance:

Tình hình tài chính: các chỉ tiêu cơ bản của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kề trước năm phát hành và sự thay đổi sau khi phát hành (nếu có), bao gồm:

Financial status: basic indicators of the Issuer in three consecutive years preceding the year of issuance and changes after the issuance (if any), including:

Đơn vị: Tỷ đồng/ Unit: Billion dong

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	2019	2020	2021	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <i>After this issuance (projected)</i>
	Kiểm toán <i>Audited</i>	Kiểm toán <i>Audited</i>	Kiểm toán <i>Audited</i>	
Vốn chủ sở hữu (VCSH) <i>Owner's Equity (OE)</i>	6.199	6.720	13.528	12.933
Vốn góp chủ sở hữu <i>Share capital</i>	2.597	2.853	3.829	3.841
Thặng dư vốn cổ phần <i>Share premium</i>	989	989	2.643	2.643
Cổ phiếu quỹ <i>Treasury shares</i>	(383)	(383)	-	-
Quỹ đầu tư phát triển <i>Investment and development fund</i>	10	10	10	11
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu <i>Other funds belonging to owners' equity</i>	2	2	2	2
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối <i>Undistributed profits after tax</i>	1.839	2.132	2.445	2.171
Lợi ích cổ đông không kiểm soát <i>Non-controlling shareholders' interests</i>	1.145	1.117	4.599	4.265
Tổng dự nợ phải trả <i>Total Liabilities</i>	4.704	6.922	10.090	13.104
Dự nợ vay ngân hàng <i>Outstanding loan from banks</i>	243	1.332	1.591	2,078
Dự nợ trái phiếu phát hành <i>Outstanding issued bonds</i>	626	1.125	2.017	3.017
Nợ phải trả khác <i>Other liabilities</i>	3.834	4.465	6.482	8.009
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn <i>Capital structure indicators</i>				
Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản <i>Liabilities /Total assets ratio</i>	43%	51%	43%	50%

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	2019	2020	2021	Sau khi phát hành đợt này (dự phóng) <i>After this issuance (projected)</i>
	Kiểm toán <i>Audited</i>	Kiểm toán <i>Audited</i>	Kiểm toán <i>Audited</i>	
Hệ số nợ phải trả/VCSH <i>Liabilities /OE</i>	75.8%	103%	74%	101%
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán <i>Indicators of solvency</i>				
Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn <i>Current assets/ current liabilities ratio</i>	2,62	2,16	3,45	2,92
Hệ số thanh toán nhanh <i>Quick ratio</i>	1,20	0,79	0,98	0,95
Dư nợ trái phiếu/VCSH <i>Outstanding bonds/OE</i>	11%	17%	15%	23%
Lợi nhuận trước thuế (LNST) <i>Profit before tax (PBT)</i>	1,226	1,015	1,640	365
Lợi nhuận sau thuế (LNST) <i>Profit after tax (PAT)</i>	1,007	850	1,478	276
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời <i>Profitability ratios</i>				
Hệ số LNST/Tổng tài sản <i>PAT / Total assets ratio</i>	9%	6%	5%	1%
Hệ số LNST/VCSH (ROE) <i>PAT / OE (ROE ratio)</i>	16%	13%	11%	2%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020, 2021)

(Source: Audited Consolidated Financial Statements for 2019, 2020, 2021)

- VII. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ (không bao gồm nợ trái phiếu) đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu / *Payment of interest and principal of the issued bonds or due debts (excluding bond debts) for 03 consecutive years before the Bond offering:*

Đơn vị: Tỷ đồng/ Unit: Billion dong

TT No	Kỳ hạn Term	Ngày phát hành Issuance date	Ngày đáo hạn/Ngày Mua lại Maturity date/ Redemption date	Số dư đầu kỳ Opening balances		Thanh toán trong kỳ Payment within term		Dư nợ cuối kỳ Ending outstanding balance	
				Gốc Principal	Lãi Interest	Gốc Principal	Lãi Interest	Gốc Principal	Lãi Interest
1	7 năm 7 years	19/06/2018	19/06/2025	660	0	0	182,5	660	0
2	3 năm 3 years	17/06/2020	17/06/2023	500	0	50	101,8	450	0
3	3 năm 3 years	06/09/2021	06/09/2024	950	0	0	90,2	950	0

Công Ty luôn thanh toán đúng hạn gốc, lãi trái phiếu và các khoản nợ đến hạn khác trong năm 2019, 2020, 2021 tính đến thời điểm hiện tại.

Until now, the Company paid bond principals and interests and other due debts in 2019, 2020, 2021 on time.

VIII. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với các trái phiếu còn dư nợ trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán/ Report on the issue and use of proceeds for outstanding bonds for 03 consecutive years before the offering:

Đơn vị: Tỷ đồng/ Unit: Billion dong

Tiêu chí Criteria	Năm 2019 Year 2019	Năm 2020 Year 2020	Năm 2021 Year 2021
Dư nợ trái phiếu đầu năm <i>Bond balance at the beginning of year</i>	660	660	1.160
Tổng khối lượng trái phiếu đã phát hành trong năm <i>Total amount of issued bonds in year</i>	-	500	950
Gốc trái phiếu đã thanh toán trong năm <i>Bond principal paid in year</i>	-	-	50
Dư nợ trái phiếu cuối năm <i>Bond balance at the end of year</i>	660	1.160	2.060
Lãi trái phiếu đã thanh toán trong năm <i>Bond interest paid in year</i>	42,9	69,2	117,6
Tình hình sử dụng vốn <i>Use of proceed</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>	Đã sử dụng toàn bộ vốn trái phiếu phát hành đúng mục đích <i>All bond proceeds have been used for the right purposes</i>

Tiêu chí <i>Criteria</i>	Năm 2019 <i>Year 2019</i>	Năm 2020 <i>Year 2020</i>	Năm 2021 <i>Year 2021</i>
Kế hoạch thanh toán lãi, gốc trái phiếu <i>Bond interest and principal payment plan</i>	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng thời hạn theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the approved issuance plan</i>	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng thời hạn theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the approved issuance plan</i>	Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch thanh toán đúng thời hạn theo phương án phát hành đã được duyệt <i>The Issuer has payment plan to pay on time according to the approved issuance plan</i>
Các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp <i>Violations of the law on issuance of corporate bonds</i>	không có <i>N/A</i>	không có <i>N/A</i>	không có <i>N/A</i>

IX. Đánh giá tình hình tài chính và khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của doanh nghiệp, khả năng trả nợ đối với trái phiếu dự kiến phát hành/ *Assessment of the financial position and ability to pay the due debts of the enterprise, the debt repayment capacity for the bonds to be issued*

Tổ Chức Phát Hành có tình hình tài chính tốt và có khả năng thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn, khả năng trả nợ đối với trái phiếu dự kiến phát hành.

The Issuer has good financial position and is able to fully pay due debts, and is able to repay the bonds for the proposed issuance.

X. Ý kiến của Kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính / *Auditor's Opinion on the Financial Statements:*

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam)
Audit firm: Ernst & Young Viet Nam Limited

- Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán 2020:
For the Audited financial statements of the year 2020:

Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công Ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất".

Auditor's opinion on the consolidated financial statements: "In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2020, and of the results of its consolidated operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory

requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.”

Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính riêng: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công Ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng”.

Auditor’s opinion on the separate financial statements: “In our opinion, the separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of the Company as at 31 December 2020, and of the results of its separate operations and its separate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements.”

- Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán 2021:

For the Audited financial statements of the year 2021:

Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công Ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

Auditor’s opinion on the consolidated financial statements: “In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2021, and of the results of its consolidated operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.”

Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính riêng: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công Ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng”.

Auditor’s opinion on the separate financial statements: “In our opinion, the separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of the Company as at 31 December 2021, and of the results of its separate operations and its separate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements.”

XI. Phương thức phát hành Trái Phiếu Đợt 2/ Issuance method of the Bonds of 2nd Offering:

Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 thông qua đại lý phát hành, là Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC).

Private issuance in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 through an issuing agent, being Ho Chi Minh City Securities Corporation (HSC).

XII. Đối tượng chào bán trái phiếu/ Target bond buyers of bond offering:

Đối tượng mua trái phiếu là nhà đầu tư tổ chức chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và các quy định liên quan của pháp luật chứng khoán.

Bond buyers are professional securities institutional investors in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and regulations relevant to the securities law.

XIII. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu Đợt 2/ Plan on use of proceeds from issuance of the Bonds of 2nd Offering:

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu Đợt 2 cho mục đích thực hiện dự án Waterpoint Giai đoạn 2, cụ thể là dùng cho việc phát triển cơ sở hạ tầng, xây dựng công trình và/hoặc đóng tiền sử dụng đất (bằng hình thức góp vốn vào công ty con của Tổ Chức Phát Hành là Công ty Cổ phần Nam Long VCD).

The Issuer intends to use the proceeds from the Bonds of 2nd Offering for the purpose of implementing the Waterpoint Phase 2 project, particularly for the purposes of infrastructure development, construction and/or payment of land use fees (by capital contribution in a subsidiary of the Issuer, Nam Long VCD Corporation)

Tổ Chức Phát Hành có kế hoạch giải ngân nguồn vốn từ phát hành Trái Phiếu Đợt 2 vào dự án Waterpoint Giai đoạn 2 ngay sau khi thu tiền được từ đợt phát hành Trái Phiếu Đợt 2 bằng hình thức góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long VCD. Nguồn vốn sẽ được sử dụng bằng nhiều đợt thanh toán cho mục đích phát triển cơ sở hạ tầng, xây dựng công trình và/hoặc đóng tiền sử dụng đất của dự án Waterpoint Giai đoạn 2.

The Issuer plans to disburse the proceeds from the Bonds of 2nd Offering into the Waterpoint Phase 2 project after receiving money from the issuance of the Bonds of 2nd Offering by contributing capital in a subsidiary of the Issuer, Nam Long VCD Corporation. Capital will be used for the purpose of infrastructure development, construction and/or land use fee payment of the Waterpoint Phase 2 project.

XIV. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu Đợt 2/ Principal and interest payment sources and method arrangement plan of the Bonds of 2nd Offering:

- Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu Đợt 2: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu Đợt 2 khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu Đợt 2 theo quy định tại Hợp đồng mua bán trái phiếu.

Bond principal and interest payment sources arrangement plan for Bonds of 2nd Offering: the Issuer intends to use its lawful revenues from business activities, financial activities and other revenues to pay the interest and principal of the Bonds of 2nd Offering upon maturity or redeem them before maturity in accordance with the Bond Subscription Agreement

- Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu Đợt 2:

Principal and interest payment method of Bonds of 2nd Offering:

- Thanh toán gốc: Cuối kỳ hạn Trái Phiếu Đợt 2
Principal payment: At maturity of the Bonds of 2nd Offering
- Thanh toán lãi: Định kỳ cuối kỳ mỗi 6 tháng

Interest payment: Periodically every 6 months

XV. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành/ *The Issuer's undertaking on information disclosure:*

Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65.

The Issuer undertakes to disclose information in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and Circular No. 122/2020/TT-BTC dated 31 December 2020 guiding the information disclosure and reporting regime in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65.

XVI. Điều khoản về đăng ký, lưu ký Trái Phiếu Đợt 2/ *Terms on registration and depository of the Bonds of 2nd Offering:*

Trái Phiếu được đăng ký, lưu ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và các quy định theo pháp luật hiện hành.

The Bonds are registered and deposited at Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and the applicable laws.

XVII. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu Đợt 2/ *Terms on transaction of the Bonds of 2nd Offering:*

Giao dịch Trái Phiếu Đợt 2: Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư tổ chức chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Việc giao dịch trái phiếu phải được thực hiện thông qua thành viên giao dịch hoặc/và Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật. Việc giao dịch Trái Phiếu Đợt 2 tuân thủ quy định của Nghị định 153, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65.

Bonds of 2nd Offering transaction: Bonds can only be traded between professional securities institutional investors, except in cases of Court judgement or decision which has come into effect, arbitral award or inheritance in accordance with the laws. Bond trading must be carried out through trading members or/and Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation, ensuring compliance with legal regulations. Bonds of 2nd Offering transaction will be in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65.

XVIII. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư mua Trái Phiếu Đợt 2 / *Rights and obligations of the investors purchasing the Bonds of 2nd Offering:*

Người sở hữu trái phiếu sẽ có các quyền lợi và trách nhiệm sau đây:

Bondholder shall have the following rights and obligations:

- a. Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;

To be fully disclosed by the Issuer pursuant to Decree No. 153/2020/NĐ-CP dated 31/12/2020 as amended, supplemented by Decree No. 65/2022/NĐ-CP dated 16/9/2022;

to have the right to access the dossier of bond offering upon request;

- b. Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu Đợt 2 khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu Đợt 2 và các thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành;

To be paid in full and on time by the Issuer the interest and principal of the Bonds of 2nd Offering upon maturity, and to exercise the rights (if any) according to the terms and conditions of the Bonds of 2nd Offering and agreements with the Issuer;

- c. Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại trái phiếu trước hạn theo quy định tại Khoản V, Mục B của Phương án này;

To request the Issuer to redeem bonds before maturity as prescribed in Clause V, Section B of this Plan;

- d. Được yêu cầu người bán trái phiếu cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 khi mua trái phiếu trên thị trường thứ cấp;

To request bond sellers to fully provide information disclosed by the Issuer in accordance with Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 when buying bonds on the secondary market;

- e. Trách nhiệm tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu Đợt 2 và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu Đợt 2;

To be responsible for full access to the Issuer's disclosure content; clearly understand the terms and conditions of the Bonds of 2nd Offering and other commitments of the Issuer before deciding to buy and trade the Bonds of 2nd Offering;

- f. Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và quy định pháp luật liên quan;

To understand the risks arising in investing and trading bonds; clearly understand and ensure compliance with regulations on investors, private corporate bond transactions as prescribed in Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 and relevant laws;

- g. Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu Đợt 2;

Self-assessment, self-responsibility for their own investment decisions and bear the risks arising in the investment and trading of the Bonds of 2nd Offering;

- h. Trước khi mua Trái phiếu (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp), nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại điểm a, điểm b, điểm c của khoản 2 Điều 8 Nghị định 153 như được sửa đổi bởi bổ sung khoản 6 Điều 1 Nghị định 65 và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua trái phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này;

Before buying Bonds (both on the primary and secondary markets), investors must sign a document certifying that they have complied with the provisions of Points a, b, and c of Clause 2, Article 8 of Decree 153 as amended, supplemented by Clause 6, Article 1 of Decree 65 and take self-responsibility for their decision to buy bonds after signing this written certification;

- i. Thực hiện giao dịch trái phiếu theo quy định tại Điều 16 của Nghị định 153 như được sửa đổi bởi bổ sung Khoản 13, Điều 1 của Nghị định 65; không được bán hoặc cùng góp

vốn đầu tư trái phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư tổ chức chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức;

Conduct bond transactions as prescribed in Article 16 of Decree 153 as amended, supplemented by Clause 13, Article 1 of Decree 65; must not sell or jointly contribute capital to invest in bonds with investors who are not professional securities institutional investors in any form;

- j. Khi bán trái phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành cho nhà đầu tư mua trái phiếu theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi bởi sung Nghị định 65;

When selling bonds on the secondary market, to be required to provide full disclosure of information of the issuer to investors buying bonds as prescribed in Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65;

- k. Tỷ lệ biểu quyết chấp thuận các vấn đề phải được người sở hữu trái phiếu thông qua không thấp hơn tỷ lệ biểu quyết tương ứng từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên;

The percentage of votes to approve the issues that must be approved by bondholders must not be lower than the corresponding voting rate of 65% or more of the total number of outstanding bonds of the same type;

- l. Trách nhiệm nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập liên quan đến Trái Phiếu. Ngoài ra trong thời gian sở hữu Trái Phiếu Đợt 2, người sở hữu Trái Phiếu Đợt 2 phải tuân thủ các quy định của Tổ Chức Phát Hành, quy định đăng ký lưu ký Trái Phiếu;

Be liable for tax liabilities arising from income related to the Bonds of 2nd Offering. In addition, during the time of owning the Bonds of 2nd Offering, the bondholders must comply with the regulations of the Issuer and the regulations on registration of Bond depository;

- m. Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu;

To be fully disclosed with information by the Issuer in accordance with the provisions of Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65; have the right to access bond offering documents upon request;

- n. Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn, thực hiện quyền yêu cầu mua lại trái phiếu trước hạn theo Hợp đồng mua bán trái phiếu với các nhà đầu tư liên quan;

To be paid in full and on time by the Issuer the principal and interest of the bonds upon maturity and to exercise the right to request the redemption of bonds owned by bondholder before maturity in accordance with the Bond Subscription Agreement with relevant investor;

- o. Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật;

To use bonds for transfer, donation, gifting, inheritance, discount; to use Bonds as security in civil and commercial relations in accordance with the law;

- p. Có trách nhiệm tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản trái phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch trái phiếu;

To be responsible for full access to the information disclosed by the Issuer; to clearly understand the terms and conditions of the bonds and other commitments of the Issuer before determining to purchase and trade bonds;

- q. Có trách nhiệm nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập liên quan đến trái phiếu (nếu có).

To be responsible for paying tax arising from the bond-related income (if applicable).

XIX. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành/ Responsibilities and obligations of the Issuer:

- a) Tuân thủ quy định về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;

Comply with regulations on issuance conditions, issuance plans, issuance dossiers, information disclosure, and reporting regimes;

- b) Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành Trái Phiếu Đợt 2 đúng mục đích theo quy định;

Allocate, manage and use capital from the issuance of the Bonds of 2nd Offering for the right purposes according to regulations;

- c) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu Đợt 2 khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền khác cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;

Pay in full and on time the principal and interest of the Bonds of 2nd Offering upon maturity and ensure the exercise of other rights to the Bondholders;

- d) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;

Take responsibility for the accuracy, truthfulness and completeness of the disclosed information and financial statements; implement the regime of financial management, reporting and accounting statistics according to the provisions of law;

- e) Có trách nhiệm giải thích cho nhà đầu tư các thông tin liên quan đến phương án phát hành, các rủi ro pháp lý, rủi ro đầu tư, rủi ro sử dụng vốn, quyền, lợi ích, trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp phát hành và của nhà đầu tư;

To be responsible for explaining to investors information related to the issuance plan, legal risks, investment risks, risks of using capital, rights, interests and legal liabilities of the issuing enterprise. operations and investors;

- f) Thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn theo quy định tại Khoản V, Mục B của Phương án này.

To redeem bonds before maturity as prescribed in Clause V, Section B of this Issuance Plan.

XX. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu Đợt 2 / Responsibilities and obligations of service providers relating to the issuance of the Bonds of 2nd Offering:

- Các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định như trong hợp đồng dịch vụ với các bên và tuân thủ quy định pháp luật hiện hành.

Organizations and individuals providing services related to the issuance of bonds have

responsibilities and obligations as specified in service contracts with the parties and comply with applicable laws.

- **Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) có trách nhiệm tuân thủ quy định của pháp luật chứng khoán và Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 khi cung cấp dịch vụ tư vấn hồ sơ chào bán Trái Phiếu, đại lý phát hành; thực hiện đúng theo hợp đồng cung cấp dịch vụ ký kết với Tổ Chức Phát Hành; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65; chịu sự quản lý, giám sát của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định của pháp luật chứng khoán và quy định của Nghị định 153 như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65.

***Consulting organization and issuing agent:** Ho Chi Minh City Securities Corporation (HSC) shall comply with regulations of the laws on securities and Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65 when providing consulting services for the dossier of Bond offering, issuing agent; strictly comply with the service agreement signed with the Issuer; carrying out reporting requirements as regulated in Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65; subject to management and supervision of State Securities Commission in accordance with the laws on securities and Decree 153 as amended, supplemented by Decree 65.*

- **Tổ chức thẩm định giá:** Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

***Valuation Organization:** PwC (Vietnam) Co., Ltd.*

- **Tổ chức kiểm toán:** Công ty TNHH Ernst & Young (Việt Nam)

***Audit Organization:** Ernst & Young Company Limited (Vietnam)*